

Was ist der Ausgleichsbetrag?

- Das Sanierungs-ABC -

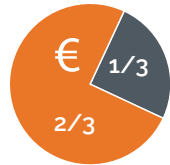


Ebene Stadt

Städtebauförderungsmittel

Die Stadt saniert mit Mitteln der Städtebauförderung z.B. Straßen, Wege und Plätze.

Die Mittel für die Sanierungsmaßnahmen stammen zu 2/3 vom Bund und dem Land Niedersachsen, 1/3 der Kosten trägt die Stadt selbst.



Ziele Stadtsanierung

Ziele sind z.B. die Verbesserung der Verkehrsanbindungen für Radfahrer, die Schaffung neuer Spiel- und Freizeitmöglichkeiten im direkten Wohnumfeld oder auch der Erhalt historischer Baukultur. Durch die Aufwertungen sollen sich zudem abfallende Grundstückspreise stabilisieren.



Gebäudewert und Ausgleichsbetrag

Die Stadt ist gegenüber dem Fördermittelgeber verpflichtet Ausgleichsbeträge von allen Grundstückseigentümern für diese Aufwendungen zu erheben. Da sonst die Eigentümer im gesamten Gebiet durch die sanierungsbedingte Wertsteigerung geldliche Vorteile erhalten würden.



Werden keine Ausgleichsbeträge erhoben, müssen Fördermittel anteilig zurückgezahlt werden. Betrachtungsgegenstand zur Ermittlung des Betrages ist der Bodenrichtwert in einem Gebiet. Denn der Wert eines Grundstückes ist nicht nur vom eigenen Gebäude abhängig, sondern auch vom Umfeld.

Warum keine Erschließungsbeträge?

Die Stadt erhebt entweder Ausgleichsbeträge oder Erschließungsbeträge (§ 127 BauGB). Beides ist nicht möglich. Welche Art von Beträgen erhoben wird, ist keine freie Entscheidung der Stadt, sondern wird von der Art des Sanierungsverfahrens vorgegeben.

Die Erschließungsbeträge fallen i.d.R. deutlich höher aus, als Ausgleichsbeträge.



Ebene Hauseigentümer

Wir beschreiben hier ein fiktives Beispiel zum Verständnis des Ausgleichsbetrags:

Erika und Max besitzen ein Haus in der Marktstraße. Damit liegen ihr Haus und ihr Grundstück von 560 m² im Sanierungsgebiet.

Die Stadt möchte die Marktstraße sanieren und teilt dieses dem unabhängigen Gutachterausschuss mit. Die Gutachter begehen die Marktstraße vor Beginn der Sanierungsmaßnahme und stellen einen **Bodenrichtwert*** von 95€ / qm als Richtwert für die Grundstücke in der Marktstraße fest.



Bodenrichtwert Marktstraße (ohne Sanierung) = 95 € / qm

Für das Grundstück von Erika und Max ergibt sich dadurch folgender Grundstückswert: 560m² x 95€ = 53.200 €

Die Marktstraße wird saniert, neue Stellplätze werden geschaffen, neue Sitzbänke zum Verweilen aufgestellt und Bäume, die Schatten spenden, angepflanzt. Auch Erika und Max finden, dass ihre Straße durch die Maßnahmen viel schöner geworden ist. Sie können nun ihr Auto vor dem Haus parken und auf der Bank Platz nehmen, um mit den Nachbarn zu klönen.



Durch die Straßensanierung und die Aufwertung des Wohnumfeldes, ist die Marktstraße für Kaufinteressenten attraktiver geworden. Sie sind bereit einen höheren Preis für ein Grundstück in der Marktstraße zu zahlen. Damit ist auch der Grundstückswert von Erikas und Max' Haus angestiegen. Also profitieren Erika und Max indirekt auch von der Sanierungsmaßnahme in der Marktstraße.

***Info:** Als Bodenrichtwert wird der durchschnittliche Bodenpreis für die Grundstücke in der Marktstraße bezeichnet, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Das Gebäude auf dem Grundstück wird somit nicht in die Bewertung einbezogen, der Gebäudezustand ist daher irrelevant.



Nach Ende des Sanierungsverfahrens besucht erneut ein unabhängiger Gutachterausschuss die Stadt und schaut sich die umgesetzten Sanierungsmaßnahmen in der Marktstraße an.

Die Gutachter stellen zum zweiten Mal den Bodenrichtwert fest, um zu ermitteln ob tatsächlich eine Wertsteigerung der Marktstraße stattgefunden hat. Der Bodenrichtwert in der Marktstraße beträgt nun 98€.

Bodenrichtwert Marktstraße (nach Sanierung) = 98€ / qm

Das bedeutet, dass auch das Grundstück von Erika und Max mehr Wert ist als vor der Sanierungsmaßnahme:
560m² x 98€ = 54.880 €.

Ausgleichsbetrag

Die Stadt beteiligt Erika und Max über die Erhebung des Ausgleichsbetrags an den Kosten der Sanierungsmaßnahme, in dem Maße, um das Ihr Grundstück durch die Sanierung an Wert gewonnen hat.

Der Ausgleichsbetrag entspricht der Differenz der Bodenwertsteigerung. In unserem Beispiel:

54.880 € (Grundstückswert nach der Sanierung) - 53.200 € (Grundstückswert vor der Sanierung) = 1.680 € (Ausgleichsbetrag)

Wichtig: Ergebnis kann auch sein, dass durch die Sanierungsmaßnahmen keine Wertsteigerung des direkten räumlichen Umfelds stattgefunden hat oder der Bodenrichtwert sogar unter den Anfangswert absinkt.

Letzteres kann durch sonstige ungünstige Entwicklungen am Immobilienmarkt bedingt sein. In diesem Fall wird trotz dessen ein geringer Ausgleichsbetrag erhoben, weil davon ausgegangen wird, dass die Sanierungsmaßnahmen die Negativentwicklung gehemmt haben.

Bodenrichtwert Marktstraße (nach Sanierung) = 90€ / qm

Bodenrichtwert Marktstraße (ohne Sanierung) = 87€ / qm

Ausgleichsbetrag beträgt die Differenz= 3€ / qm



Eine Information des Zentrenmanagements Gronau (Leine) Innenstadt

Bei weiteren Fragen kontaktieren Sie bitte:

Herrn Götze
Fachbereichsleiter Bauen und Planen
Stadt Gronau (Leine)

Tel. 05182 902-660
E-Mail m.goetze@sg-leinebergland.de

Herr Twenhövel
Projektleitung Niedersächsische Landgesellschaft mbH
Sanierungsträger Gronau (Leine) Innenstadt

Tel. 0511 123 208-204
E-Mail malte.twenhoevel@nlg.de